

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE **PAGINA/12** AÑO 3 - N°123
SABADO 9 DE JUNIO DE 2001

■ Cal y Arena

PINTURAS: Alba. FERIA: FEMATEC 2001. INAUGURACION: Easy

■ Polémica

El falso problema de las comunas, por Arq. Pedro Conrado Sonderéguer.

Gustavo Mujica

Estudios de arquitectura e ingeniería exhibieron sus productos a través de planos, maquetas o fotos de las obras, proyectos o servicios que brindan. También se desarrolló un foro de discusión y debate sobre la financiación internacional de proyectos urbanos y de infraestructura en Latinoamérica; el turismo como motor de desarrollo económico e inmobiliario, y las inversiones inmobiliarias en Latinoamérica.

CONVOCATORIA DE INVERSORES INTERNACIONALES, DESARROLLADORES INMOBILIARIOS Y URBANÍSTICOS, PROFESIONALES Y EMPRESARIOS DEL SECTOR EN EL AMERICAS MEETING POINT, SALÓN INMOBILIARIO INTERNACIONAL & SYMPOSIUM.

PROYECTOS A FUTURO

Estudios de arquitectura e ingeniería exhibieron sus productos a través de planos, maquetas o fotos de las obras, proyectos o servicios que brindan en el Americas Meeting Point, Salón Inmobiliario Internacional & Symposium. También se desarrolló un foro de discusión y debate sobre la financiación internacional de proyectos urbanos y de infraestructura en Latinoamérica, el turismo como motor de desarrollo económico e inmobiliario y las inversiones inmobiliarias en Latinoamérica.

CONVOCATORIA DE INVERSORES INTERNACION
INMOBILIARIOS Y URBANISTICOS, PROFESIONAL

LA IMAGEN N

m² Por Liliana Sánchez

La semana última tuvo lugar el Americas Meeting Point, Salón Inmobiliario Internacional & Symposium, en el predio ferial de la Rural. El encuentro, que pretende convertirse en el gran evento inmobiliario de Latinoamérica, apunta a generar un punto de contacto entre inversores internacionales, desarrolladores inmobiliarios y urbanísticos, profesionales y empresarios del sector. Para esto la Feria contó, lo mismo que su par de Barcelona (Barcelona Meeting Point, la más grande de Europa y una de las organizadoras del Americas) con un Salón de Exposición, en este caso de 10.000 m2, donde las empresas constructoras, inmobiliarias, desarrolladores residenciales, gobiernos municipales y nacionales, estudios de arquitectura e ingeniería exhibieron sus productos a través de planos, maquetas o fotos de las obras, proyectos o servicios que brindan.

Paralelamente y durante dos días se desarrolló el Simposio, un foro de discusión y debate, que en esta oportunidad giró en torno de tres ejes temáticos: la financiación internacional de proyectos urbanos y de infraestructura en Latinoamérica, el turismo como motor de desarrollo económico e inmobiliario y las inversiones inmobiliarias en Latinoamérica.

Una vez acabadas las grandes olas privatizadoras de los servicios públicos y de infraestructura, y ante nuevos escenarios donde ven que "la región parece estar tambaleándose", la mayoría de los expositores coincidieron en plegarse a un compás de espera para realizar grandes inversiones, aunque también habría que estar alertas por si surge alguna oportunidad, luego de analizar rigurosamente cada proyecto y la situación local en particular.

En el panel que se trató sobre "Fondos privados para desarrollos públicos e infraestructurales", se distinguieron tres grandes olas o ciclos para las inversiones en Latinoamérica.

a) La primera se correspondió con la privatización de obras y servicios con régimen regulatorio por concesión.

b) La segunda, que comenzó en el 98, se habría concentrado en las telecomunicaciones, la TV por cable y, en el caso de Argentina, también en los servicios de Internet.

c) Y ahora estaríamos inmersos en la tercera ola marcada por una fuerte retracción, sólo alterada por algunos proyectos puntuales de infraestructura básica, como el servicio de aguas en Brasil que sería privatizado, o un sistema de transportes en Paraguay que serviría a las operaciones de importación y exportación de cereales de una de las compañías integrantes del Fondo Latino de Infraestructura del Emerging Markets Partnership (EMP).

La exponente y representante de este grupo de inversión, Katherine Downs, explicó que crearon el Fondo de Inversión en 1996, captura do capitales provenientes de b cos, compañías de seguros, fon de pensión y otros, a quienes comprometieron a devolverle el por ciento por año sobre el din invertido, antes del 10° año de g tión del grupo. Para poder cump con estas metas sólo se involuc en proyectos que resulten atra vos, luego de analizarlos exhau vamente y considerar además riesgo país, también el riesgo fin ciero (si el proyecto se puede fin ciar con deuda), el riesgo camb rio y el riesgo regulatorio. "Te mos que lidiar con los entes re ladores para garantizar aumento tarifas, porque a pesar de tener c tratos que los habilitan a vece resisten (al aumento de tarifas) p

■ **Inversiones:** *En un escenario donde "la re- gión parece estar tamb leándose", la mayoría los expositores coincid que hay que esperar pa ver grandes inversione*



■ **El BID dio cuenta de los proyectos y obras en los que partic como fuente de financiamie**





CONVOCATORIA DE INVERSORES INTERNACIONALES, DESARROLLADORES INMOBILIARIOS Y URBANISTICOS, PROFESIONALES Y EMPRESARIOS DEL SECTOR

LA IMAGEN NO ES TODO

Estudios de arquitectura e ingeniería exhibieron sus productos a través de planos, maquetas o fotos de las obras, proyectos o servicios que brindan en el Americas Meeting Point, Salón Inmobiliario Internacional & Symposium. También se desarrolló un foro de discusión y debate sobre la financiación internacional de proyectos urbanos y de infraestructura en Latinoamérica, el turismo como motor de desarrollo económico e inmobiliario y las inversiones inmobiliarias en Latinoamérica.

m² Por Liliana Sánchez

La semana última tuvo lugar el Americas Meeting Point, Salón Inmobiliario Internacional & Symposium, en el predio ferial de la Rural. El encuentro, que pretende convertirse en el gran evento inmobiliario de Latinoamérica, apunta a generar un punto de contacto entre inversores internacionales, desarrolladores inmobiliarios y urbanísticos, profesionales y empresarios del sector. Para esto la Feria contó, lo mismo que su par de Barcelona (Barcelona Meeting Point, la más grande de Europa y una de las organizadoras del Americas) con un Salón de Exposición, en este caso de 10.000 m2, donde las empresas constructoras, inmobiliarias, desarrolladores residenciales, gobiernos municipales y nacionales, estudios de arquitectura e ingeniería exhibieron sus productos a través de planos, maquetas o fotos de las obras, proyectos o servicios que brindan.

Paralelamente y durante dos días se desarrolló el Simposio, un foro de discusión y debate, que en esta oportunidad giró en torno de tres ejes temáticos: la financiación internacional de proyectos urbanos y de infraestructura en Latinoamérica, el turismo como motor de desarrollo económico e inmobiliario y las inversiones inmobiliarias en Latinoamérica.

Una vez acabadas las grandes olas privatizadoras de los servicios públicos y de infraestructura, y ante nuevos escenarios donde ven que "la región parece estar tambaleándose", la mayoría de los expositores coincidieron en plegarse a un compás de espera para realizar grandes inversiones, aunque también habría que estar alertas por si surge alguna oportunidad, luego de analizar rigurosamente cada proyecto y la situación local en particular.

En el panel que se trató sobre "Fondos privados para desarrollos públicos e infraestructurales", se distinguieron tres grandes olas o ciclos para las inversiones en Latinoamérica.

a) La primera se correspondió con la privatización de obras y servicios con régimen regulatorio por concesión.

b) La segunda, que comenzó en el 98, se habría concentrado en las telecomunicaciones, la TV por cable y, en el caso de Argentina, también en los servicios de Internet.

c) Y ahora estaríamos inmersos en la tercera ola marcada por una fuerte retracción, sólo alterada por algunos proyectos puntuales de infraestructura básica, como el servicio de aguas en Brasil que sería privatizado, o un sistema de transportes en Paraguay que serviría a las operaciones de importación y exportación de cereales de una de las compañías integrantes del Fondo Latino de Infraestructura del Emerging Markets Partnership (EMP).

La exponente y representante de este grupo de inversión, Katherine Downs, explicó que crearon el Fondo de Inversión en 1996, capturando capitales provenientes de bancos, compañías de seguros, fondos de pensión y otros, a quienes se comprometieron a devolverle el 25 por ciento por año sobre el dinero invertido, antes del 10º año de gestión del grupo. Para poder cumplir con estas metas sólo se involucran en proyectos que resulten atractivos, luego de analizarlos exhaustivamente y considerar además del riesgo país, también el riesgo financiero (si el proyecto se puede financiar con deuda), el riesgo cambiario y el riesgo regulatorio. "Tenemos que lidiar con los entes reguladores para garantizar aumentos de tarifas, porque a pesar de tener contratos que los habilitan a veces se resisten (al aumento de tarifas) porque mezclan objetivos sociales y económicos", sostuvo ante **m2** Katherine Downs, directora del Grupo Latinoamericano del EMP-Financial.

–¿Por qué eligen invertir en proyectos de infraestructura? –preguntó este suplemento.

–Porque la infraestructura es menos riesgosa que otros sectores, éstos no van a desaparecer. Pensamos que es una alta prioridad para los gobiernos y conseguimos protección monopólica durante los primeros años –afirmó Downs.

Inversiones: ***En un escenario donde "la región parece estar tambaleándose", la mayoría de los expositores coincidió que hay que esperar para ver grandes inversiones.***



El BID dio cuenta de los proyectos y obras en los que participa como fuente de financiamiento.

Hoteles pulverizados

El turismo, como actividad dinámica y generadora de riquezas, también ofrece su oportunidad de desarrollo e inversión al sector inmobiliario. Aunque, y según las experiencias exitosas en algunos lugares, el aporte edilicio debería integrarse a un plan estratégico, que contemple un ordenamiento territorial sostenible que impida la saturación de ese destino turístico en el corto plazo.

No resulta previsible que en un Salón Inmobiliario se muestren imágenes de edificios torres volando por el aire, quedando reducidos a polvo y escombros en pocos segundos. Sin embargo, Javier Bustamante, director de Desarrollo Estratégico del Ayuntamiento de Calviá, apeló a este recurso, aun a cuenta de las antipatías que podía cosechar en el auditorio, para explicar el modelo de desarrollo turístico para esa isla de Mallorca, en el Mediterráneo.

"Los productos turísticos también tienen su ciclo de vida, hay una saturación del espacio turístico", dice Bustamante, y para ejemplificar muestra la isla en su situación anterior, donde se la ve abarrotada de edificios que presionan en bloque sobre la playa. "Ese es un modelo depredador y poco sostenible de la costa. No se trata de tirar todos los hoteles, pero sí hay que cambiar de modelo, adoptar otros con jardines". Si bien para el caso de Calviá su plan de estratégico incluyó, además del esponjamiento de la oferta (derribar algunos hoteles), la desclasificación del suelo (ampliar las zonas no construidas) y una apuesta firme por las energías alternativas, éste no es un modelo universal que pueda copiarse para aplicar en otros lugares.

De hecho cada territorio tiene sus particularidades y habría que considerar precisamente ese potencial en el diseño de un programa de desarrollo estratégico, sin descartar en ningún caso "la implicación de los ciudadanos con los operadores locales y que tenga un canal de comercialización que facilite el transporte hasta el destino. Este es un punto clave", subrayó Javier Bustamante.

Asistencia: ***En Argentina se encuentra ahora en fase de ejecución, con asistencia del BID, el plan para el mejoramiento de barrios.***

Desarrollo urbano con fondos públicos

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) dio cuenta, a través de su representante, de los proyectos y obras en los que participa como fuente de financiamiento. Después de aclarar que el banco no es el que diseña los proyectos, sino que éstos son responsabilidad de los gobiernos, sí es necesario que estos programas se ajusten a ciertas condiciones impuestas por la entidad, para que finalmente le sea aprobado el crédito. Se tiene en cuenta que el proyecto se inserte en un plan de desarrollo integral, que no contribuya a la excesiva concentración de actividades productivas, que alivie la contaminación y que la comunidad tenga efectiva participación en el control y diseño del plan.

"Es fundamental la relación con la comunidad. El ciudadano debe tener participación en la planificación urbana de la ciudad", aseguró el arquitecto Juan Carlos Lockhart, especialista sectorial del BID en Buenos Aires. En Argentina se encuentran ahora en fase de ejecución, con asistencia del BID, el plan para el mejoramiento de barrios, la gestión ambiental de la Cuenca del río Matanza, el desarrollo de grandes aglomeraciones urbanas (Córdoba, Mendoza, Tucumán, Rosario y La Plata, con 260 millones de dólares) y el programa Rosario Hábitat con 43 millones de dólares. Este último se encuadraría entre los casos de urbanizaciones con crecimientos acelerados, con una incidencia rural cada vez menor, y que tiene una sobrepoblación (producto de migraciones internas) que ejerce unamayor demanda de servicios, a la que a su vez se responde a un ritmo más desacelerado.

Gustavo Mujica

El turismo, como actividad dinámica y generadora de riquezas, también ofrece su oportunidad de desarrollo e inversión al sector inmobiliario.



...LES, DESARROLLADORES ...ES Y EMPRESARIOS DEL SECTOR

...O ES TODO

que mezclan objetivos sociales y económicos", sostuvo ante **m2** Katherine Downs, directora del Grupo Latinoamericano del EMP-Financial.

–¿Por qué eligen invertir en proyectos de infraestructura? –preguntó este suplemento.

–Porque la infraestructura es menos riesgosa que otros sectores, éstos no van a desaparecer. Pensamos que es una alta prioridad para los gobiernos y conseguimos protección monopólica durante los primeros años –afirmó Downs.

Hoteles pulverizados

El turismo, como actividad dinámica y generadora de riquezas, también ofrece su oportunidad de desarrollo e inversión al sector inmobiliario. Aunque, y según las experiencias exitosas en algunos lugares, el aporte edilicio debería integrarse a un plan estratégico, que contemple un ordenamiento territorial sostenible que impida la saturación de ese destino turístico en el corto plazo.

No resulta previsible que en un Salón Inmobiliario se muestren imágenes de edificios torres volando por el aire, quedando reducidos a polvo y escombros en pocos segundos. Sin embargo, Javier Bustamante, director de Desarrollo Estratégico del Ayuntamiento de Calviá, apeló a este recurso, aun a cuenta de las antipatías que podía cosechar en el auditorio, para explicar el modelo de desarrollo turístico para esa isla de Mallorca, en el Mediterráneo.

"Los productos turísticos también tienen su ciclo de vida, hay una saturación del espacio turístico", dice Bustamante, y para ejemplificar muestra la isla en su situación anterior, donde se la ve abarrotada de edificios que presionan en bloque sobre la playa. "Ese es un modelo depredador y poco sostenible de la costa. No se trata de tirar todos los hoteles, pero sí hay que cambiar de modelo, adoptar otros con jardines". Si bien para el caso de Calviá su plan de estratégico incluyó, además del esponjamiento de la oferta (derribar algunos hoteles), la desclasificación del suelo (ampliar las zonas no construidas) y una apuesta firme por las energías alternativas, éste no es un modelo universal que pueda copiarse para aplicar en otros lugares.

De hecho cada territorio tiene sus particularidades y habría que considerar precisamente ese potencial en el diseño de un programa de desarrollo estratégico, sin descartar en ningún caso "la implicación de los ciudadanos con los operadores locales y que tenga un canal de comercialización que facilite el transporte hasta el destino. Este es un punto clave", subrayó Javier Bustamante.

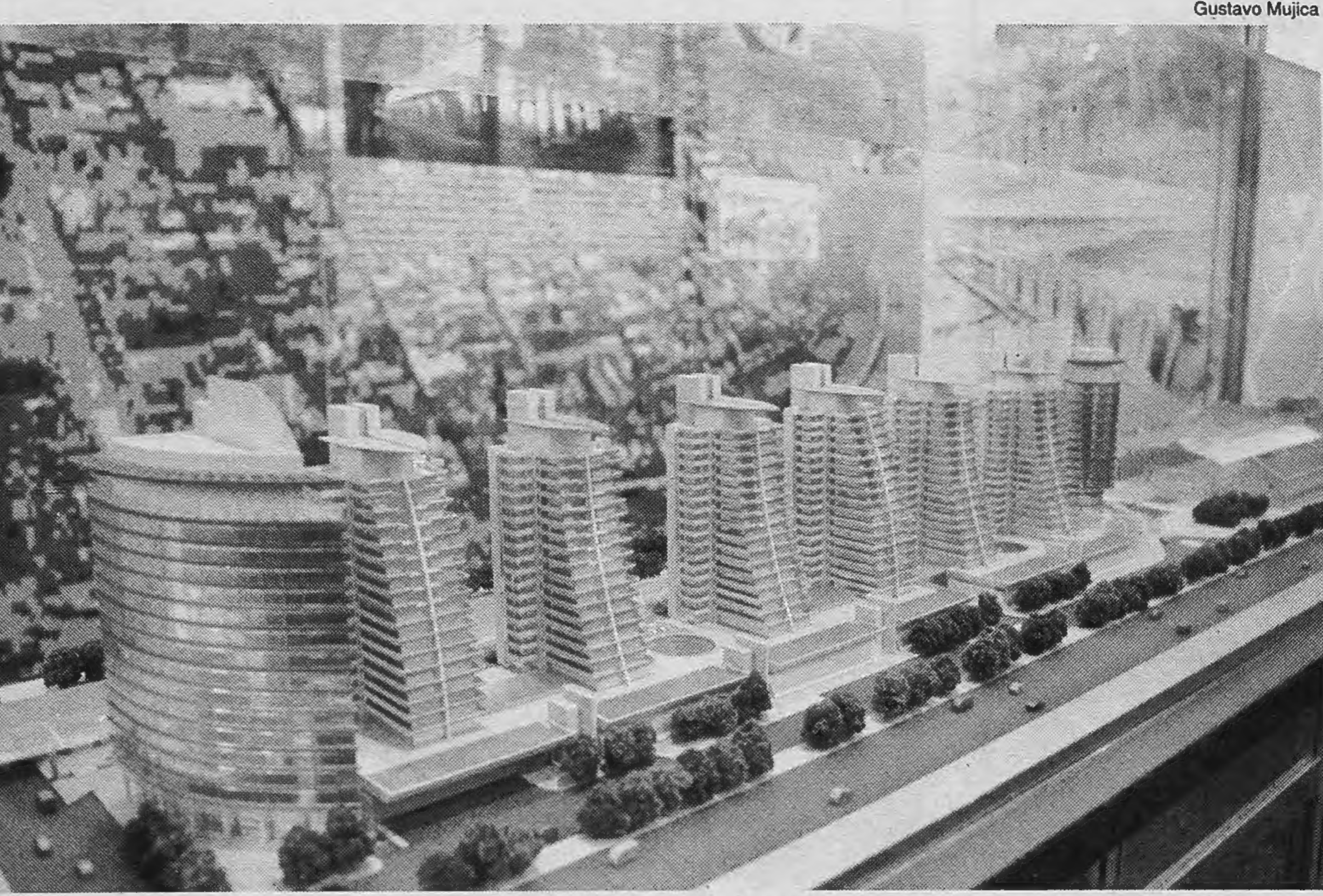
■ Asistencia:
En Argentina se encuentra ahora en fase de ejecución, con asistencia del BID, el plan para el mejoramiento de barrios.

Desarrollo urbano con fondos públicos

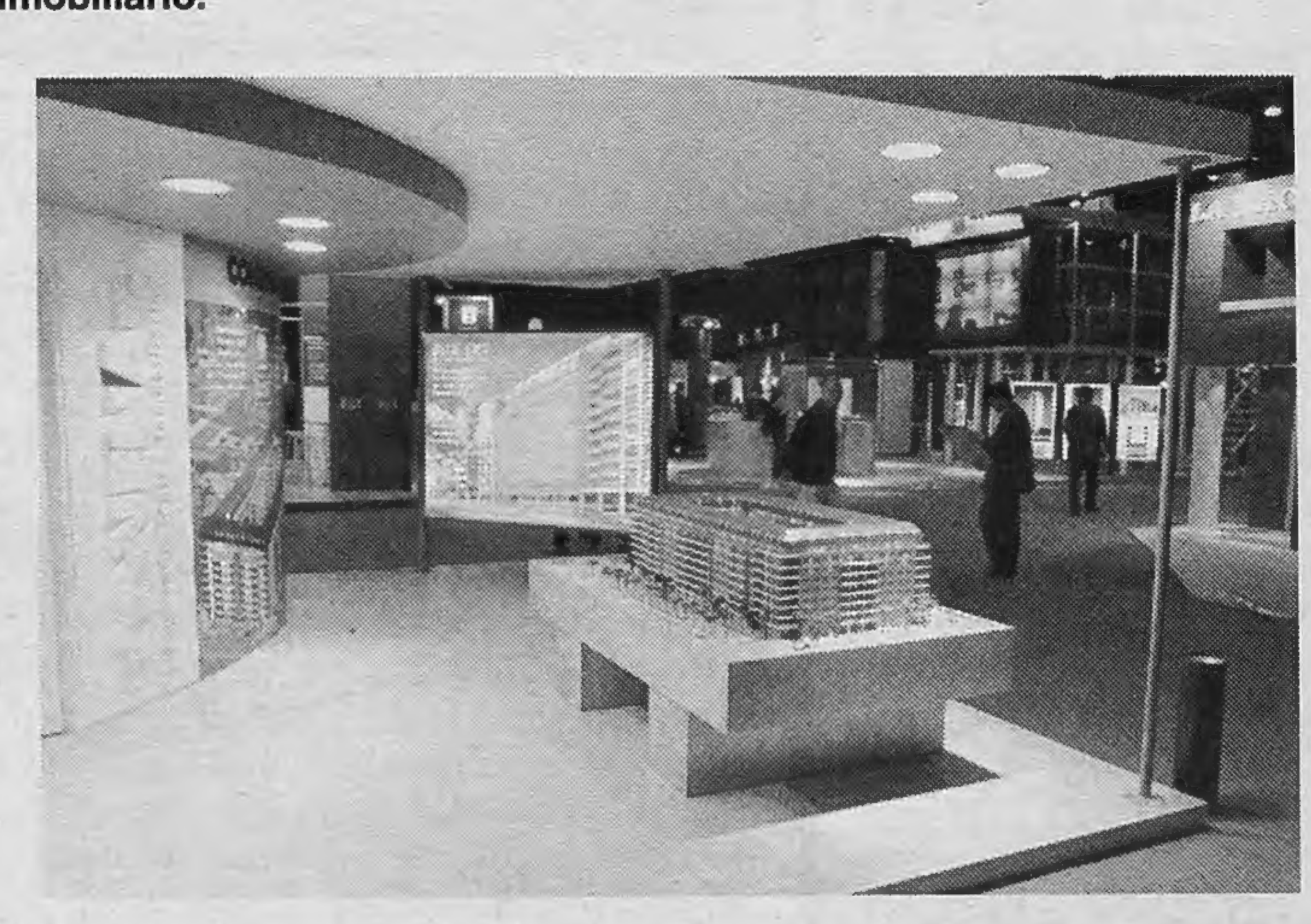
El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) dio cuenta, a través de su representante, de los proyectos y obras en los que participa como fuente de financiamiento. Después de aclarar que el banco no es el que diseña los proyectos, sino que éstos son responsabilidad de los gobiernos, sí es necesario que estos programas se ajusten a ciertas condiciones impuestas por la entidad, para que finalmente le sea aprobado el crédito. Se tiene en cuenta que el proyecto se inserte en un plan de desarrollo integral, que no contribuya a la excesiva concentración de actividades productivas, que alivie la contaminación y que la comunidad tenga efectiva participación en el control y diseño del plan.

"Es fundamental la relación con la comunidad. El ciudadano debe tener participación en la planificación urbana de la ciudad", aseguró el arquitecto Juan Carlos Lockhart, especialista sectorial del BID en Buenos Aires. En Argentina se encuentran ahora en fase de ejecución, con asistencia del BID, el plan para el mejoramiento de barrios, la gestión ambiental de la Cuenca del río Matanza, el desarrollo de grandes aglomeraciones urbanas (Córdoba, Mendoza, Tucumán, Rosario y La Plata, con 260 millones de dólares) y el programa Rosario Hábitat con 43 millones de dólares. Este último se encuadraría entre los casos de urbanizaciones con crecimientos acelerados, con una incidencia rural cada vez menor, y que tiene una sobrepoblación (producto de migraciones internas) que ejerce unamayor demanda de servicios, a la que a su vez se responde a un ritmo más desacelerado.

Gustavo Mujica



■ **El turismo, como actividad dinámica y generadora de riquezas, también ofrece su oportunidad de desarrollo e inversión al sector inmobiliario.**



CAL Y ARENA

Pinturas

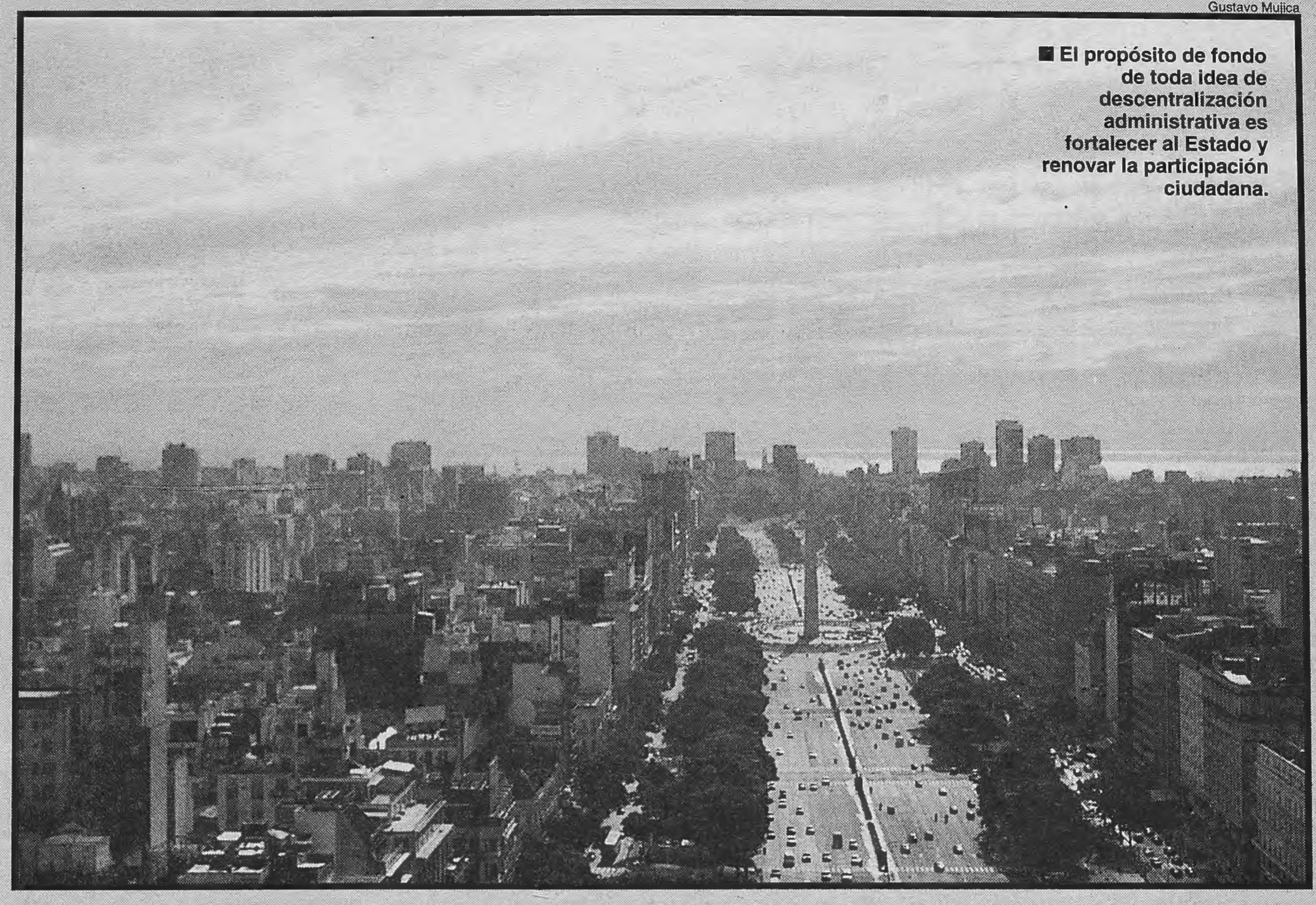
Alba, la empresa líder en pinturas de la Argentina, presentó una nueva categoría de productos con el respaldo de la marca pionera en el mundo, Hammerite, el especialista en metales. Hammerite tiene más de 40 años de experiencia en el cuidado de metales y es utilizado en 50 países. Sus productos son únicos en su categoría y se puede pintar directamente sobre metales limpios u oxidados. La nueva línea Hammerite, es de larga duración. Con el esmalte directo sobre óxido el trabajo resulta más sencillo, rápido y cómodo.

Feria

Entre el 12 y 16 de junio de 2001 se realizará la X Feria Internacional de Materiales y Tecnologías para la Construcción–FEMATEC 2001–, en La Rural, con más de 500 expositores nacionales e internacionales provenientes de Estados Unidos, México, Francia, Alemania, Taiwan, Turquía, Brasil, Israel, Portugal, Finlandia y una importante presencia de firmas italianas en 1000 m2 de exposición. Se expondrán más de 100 rubros en 12 sectores temáticos, diferenciados por colores. Una variada agenda de actividades académicas, conferencias a cargo de los expositores presentado novedades y lanzamientos de productos se desarrollarán durante la feria. FEMATEC 2001 está organizada por VNU Business Media Argentina, auspiciada por la Cámara Argentina de la Construcción y patrocinada por la Sociedad Central de Arquitectos. Los horarios son martes a jueves de 12 a 22 y viernes y sábado de 10 a 22.

Easy

Inaugurará el próximo 28 de junio su nuevo local en la ciudad de San Juan, ubicado en Av. Circunvalación y Scalabrini Ortiz. Se trata del local número 16 de la cadena, con una inversión de 15 millones de dólares. Esta apertura, la tercera en el interior del país, es parte del plan de expansión de Easy, que tiene previsto abrir nuevas sucursales en el transcurso del año en las principales ciudades de la Argentina. El local a inaugurarse, de 11 mil metros cuadrados, dispondrá de 450 cocheras, 25 cajas y empleará a 250 personas de la localidad.



Gustavo Mujica

■ El propósito de fondo de toda idea de descentralización administrativa es fortalecer al Estado y renovar la participación ciudadana.

BUENOS AIRES: AUTONOMIA Y GOBERNABILIDAD/III

El falso problema de las comunas

La cuestión de la descentralización administrativa de la Ciudad Autónoma, al profundizar las diferencias administrativas con los municipios del conurbano, profundiza los problemas del Area Metropolitana.

m² Por Arq. Pedro C. Sonderéguer *

Los nuevos escenarios globales han puesto a las ciudades frente a una durísima prueba. Una economía de flujos y fuerte presencia del sector financiero no sólo ha disminuido el poder de los Estados nacionales: ha intensificado la aparición de pares opuestos. Creación de riqueza, pero polarización de su distribución social; incremento de la producción, pero creciente desocupación; emancipación del individuo, pero pérdida de derechos y garantías (reales); libre circulación de la información, pero aparición de monopolios y soportes tecnológicos que alejan a la mayoría. Ahora bien: es propio de la ciudad ser la representación espacial del sistema económico y social. Así, hoy, aquellos pares antagónicos van remodelando las ciudades. Frente a esto debería erigirse la acción de los gobiernos locales (locales en relación al escenario global), buscando preservar las condiciones democráticas del dispositivo urbano y construir una mirada de conjunto del área urbana, para así moderar los impactos del cambio y conducir la renovación. Esto es lo que ha impulsado en prácticamente todas las grandes ciudades movimientos de autonomía indisolublemente ligados a proyectos de integración metropolitana y a propuestas estratégicas de desarrollo urbano. Fórmula que se verifica construyendo formas específicas de colaboración institucional con los municipios periféricos, coordinando la gestión de los servicios urbanos y desarrollando conjuntamente la planificación estratégica del territorio: en estos casos la autonomía es una política insustituible de vertebración metropolitana. Es el caso de Barcelona, por ejemplo.

Sin embargo, cuando la autonomía profundiza el proceso de aislamiento de la fracción más rica del área urbana, cuando aquel sector donde se han concentrado las partes favorecidas de los pares antagónicos, en lugar de multiplicar los vínculos decide aislarse, la ciudad da un salto regresivo de mil años hacia las murallas medievales: un salto en dirección opuesta al recorrido de apertura iniciado a fines de la Edad Media, en los inicios de la Modernidad. Cuando, como hoy en Buenos Aires, el centro privilegiado se vanagloria de tener "niveles de vida comparables a los de Bélgica" y la periferia urbana vive una realidad de piqueteros, cortes de rutas y ciudades ocultas, estamos ante una manifestación que niega los principios mismos de la ciudad moderna.

Por eso mismo la cuestión de la descentralización administrativa de la Ciudad Autónoma, al profundizar las diferencias administrativas con los municipios del conurbano, profundiza los problemas del Area Metropolitana. La división en comunas al interior del centro privilegiado es una falsa discusión, y eso es lo que expresa tanto la diversidad y arbitrariedad de los proyectos (¿8 comunas, 14 comunas, 44 subcentros?), como la indiferencia ciudadana ante la cuestión. El propósito de fondo de toda idea de descentralización administrativa es fortalecer el Estado y renovar la participación ciudadana: es un instrumento de la política urbana, un medio y no un fin en sí mismo. Por eso mismo mal puede avanzar un proceso de descentralización como el intentado por la Ciudad Autónoma, que no ha logrado hasta ahora definir los lineamientos estratégicos de su política (inserción regional, integración metropolitana, productividad

Proyectos: ***La división en comunas al interior del centro privilegiado es una falsa discusión. Eso se expresa en la diversidad y arbitrariedad de los proyectos.***

y empleo, integración social, coordinación de servicios interjurisdiccionales, etcétera). En ese escenario, la descentralización desemboca en un artificio desvinculado de los verdaderos problemas metropolitanos.

** Director de la Licenciatura en Gestión Ambiental Urbana de la Universidad Nacional de Lanús.*



